

Số: 03/QĐ-UBND-XDCB

Sa Đéc, ngày 12 tháng 01 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Quy hoạch Khu đô thị thương mại dịch vụ ven sông phía Đông thành phố Sa Đéc (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng phường 3, phường 4, một phần phường Tân Quy Đông từ khu công nghiệp C đến phường 3), thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH13 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1126/QĐ-UBND-HC ngày 25/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Sa Đéc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 246/UBND-ĐTXD ngày 11/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc nghiên cứu, khảo sát, đề xuất đầu tư các dự án tại tỉnh Đồng Tháp của Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T;

Căn cứ Thông báo số 94/TB-VPUBND ngày 16/4/2021 của VP UBND tỉnh Đồng Tháp về Kết luận của Chủ tịch UBND Tỉnh Phạm Thiện Nghĩa tại cuộc họp về báo cáo ý tưởng quy hoạch khu đô thị thương mại dịch vụ ven sông phía Đông, thành phố Sa Đéc và Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tràm Chim và vùng phụ cận, huyện Tam Nông;

Căn cứ Thông báo số 435/HĐKTQH ngày 22/11/2021 của Văn phòng UBND tỉnh Đồng Tháp thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND Tỉnh Trần Trí Quang tại cuộc họp trực tuyến về việc điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tràm Chim, huyện Tam Nông và Quy hoạch Khu đô thị thương mại dịch vụ ven sông phía Đông thành phố Sa Đéc;

Căn cứ Công văn số 1752/SXD-KTQH.HTKT, ngày 09/11/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp về việc thống nhất ranh giới và quy mô quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị thương mại dịch vụ ven sông phía Đông thành phố Sa Đéc.

Căn cứ Thông báo số 2122/HĐKTQH ngày 27/10/2021 của Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch tỉnh Đồng Tháp thông báo kết luận cuộc họp trực tuyến về việc thông qua đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tràm Chim và vùng phụ cận và đề án Quy hoạch Khu đô thị thương mại dịch vụ ven sông phía Đông thành phố Sa Đéc;

Căn cứ Công văn số 2687/SXD-KTQH.HTKT ngày 22/12/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đề án Quy hoạch Khu đô thị thương mại dịch vụ ven sông phía Đông thành phố Sa Đéc.

Căn cứ Quyết định số 391/QĐ.UBND-HC ngày 19/10/2011 của UBND thị xã (nay là thành phố) Sa Đéc về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng phường 3, thị xã Sa Đéc;

Căn cứ Quyết định số 390/QĐ.UBND-HC ngày 19/10/2011 của UBND thị xã (nay là thành phố) Sa Đéc về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng phường 4 - thị xã Sa Đéc;

Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-UBND-XDCB, ngày 31/8/2020 của UBND thành phố Sa Đéc về việc phê duyệt Đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tân Quy Đông;

Căn cứ Quyết định số 43/QĐ-UBND-XDCB ngày 12/4/2021 của UBND thành phố Sa Đéc về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch Khu đô thị thương mại dịch vụ ven sông phía Đông thành phố Sa Đéc;

Căn cứ Thông báo số 389-TB/TU ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Ban thường vụ Thành ủy Sa Đéc về việc kết luận của Ban thường vụ thành ủy về thông qua Đề án quy hoạch phân khu Phường 1, Khu đô thị thương mại dịch vụ ven sông phía Đông thành phố Sa Đéc.

Xét Báo cáo số 54/KQTDQH-QLĐT ngày 11 tháng 01 năm 2021 của phòng Quản lý Đô thị thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án Quy hoạch Khu đô thị thương mại dịch vụ ven sông phía Đông thành phố Sa Đéc (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng

phường 3, phường 4, một phần phường Tân Quy Đông từ khu công nghiệp C đến phường 3), thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (Nagecco) lập, với các nội dung như sau:

I. Tên đồ án quy hoạch:

Khu đô thị thương mại dịch vụ ven sông phía Đông thành phố Sa Đéc (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng phường 3, phường 4, một phần phường Tân Quy Đông từ khu công nghiệp C đến phường 3).

II. Vị trí, giới hạn và quy mô quy hoạch:

1. Phạm vi nghiên cứu: Khu vực lập quy hoạch thuộc phường 3, phường 4, một phần phường Tân Quy Đông từ khu công nghiệp C đến phường 3, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Giới hạn khu đất như sau:

- Phía Đông : giáp sông Tiền.
- Phía Tây : giáp sông Sa Đéc.
- Phía Nam : giáp sông Sa Đéc.
- Phía Bắc : giáp đường ĐT 848.

2. Quy mô diện tích:

Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch: 172,96 ha.

III. Tỷ lệ thể hiện đồ án: 1/2000.

IV. Mục tiêu và tính chất quy hoạch:

1. Mục tiêu:

Phát triển khu Đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và tiện ích hạ tầng xã hội đáp ứng đầy đủ nhu cầu ở.

Giữ gìn, tôn tạo và khai thác cảnh quan tự nhiên đặc trưng của khu vực, kết hợp các yếu tố cây xanh, mặt nước tạo vùng cảnh quan đặc trưng hòa quyện với khu Đô thị.

Phát triển khu vực trở thành một khu đô thị thương mại dịch vụ hấp dẫn, sôi động và có cảnh quan đặc trưng. Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của khu vực thành phố Sa Đéc nói riêng cũng như toàn tỉnh Đồng Tháp nói chung.

Kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồ án quy hoạch chi tiết với đồ án quy hoạch khu vực lân cận. Khai thác có hiệu quả quỹ đất trong quy chuẩn cho phép, tạo sự đặc trưng khu đô thị, phát triển theo xu thế đô thị tiết kiệm năng lượng.

Tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch và hình thành các chương trình, dự án đầu tư xây dựng.

2. Tính chất

Là khu đô thị thương mại dịch vụ, du lịch.

V. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

1. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 172,96 ha. Dự kiến bố trí các không gian chức năng sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	105,67	61,10
1	Đất nhóm nhà ở	63,60	36,77
1.1	Nhóm nhà ở hiện hữu, chỉnh trang	20,08	
1.2	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	19,81	
1.3	Nhóm nhà ở tái định cư	9,65	
1.4	Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp	14,06	
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	7,85	4,54
2.1	Đất giáo dục	4,15	
	Trường mầm non	1,36	
	Trường tiểu học	1,67	
	Trường THCS	1,12	
2.2	Đất y tế	0,19	
2.3	Đất văn hóa - TDTT	2,88	
	Sân tập luyện	1,05	
	Trung tâm văn hóa - TDTT	1,83	
2.4	Đất thương mại, dịch vụ	0,63	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	4,34	2,51
4	Đất giao thông đơn vị ở	29,88	17,28
II	Đất ngoài đơn vị ở	67,29	38,90
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	0,80	0,46
	Trường THPT	0,80	
2	Đất thương mại, dịch vụ	6,72	3,89
3	Đất TMDV, hội nghị, triển lãm, văn phòng, khách sạn... trong đất sử dụng hỗn hợp	11,43	6,61
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị	12,89	7,45
5	Đất quảng trường	1,78	1,03
6	Đất bảo tồn vườn hoa Tư Tôn	0,52	0,30
7	Đất cơ quan	1,18	0,68

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
8	Đất tôn giáo	1,75	1,01
9	Mặt nước	7,72	4,46
10	Đất giao thông ngoài đơn vị ở	22,50	13,01
10.1	Đất giao thông	19,70	
10.2	Đất bãi đậu xe	2,80	
	Tổng cộng	172,96	100,00

2. Các chỉ tiêu áp dụng trong đồ án:

a. Quy mô dân số

Quy mô dân số dự báo đến năm 2030 cơ bản tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sa Đéc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (không bao gồm dân số quy đổi và dân số cơ học, dân số nhà ở xã hội) và tính theo tiêu chuẩn đô thị loại I là khoảng 19.900 người.

b. Các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT		
1	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	86,91
2	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở	m ² /người	53,10
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, trong đó:	m ² /người	
3.1	Đất giáo dục	m ² /người	2,09
3.2	Đất y tế (trạm y tế)	trạm	3
		m ² /trạm	1.850 m ² / 3 công trình
3.3	Đất văn hóa - TDTT		
	+ Sân tập luyện	m ² /người	0,52
	+ Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	3
			m ² /công trình
3.4	Đất thương mại, dịch vụ (Chợ)	công trình	3
		m ² /công trình	6.292 m ² / 3 công trình

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m²/người	8,65
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)	m ² /người	6,48
3.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	m ² /người	2,17
II	CÁC CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT		
1	Giao thông đô thị		
	Tỷ lệ đất giao thông tính đến mạng lưới đường phân khu (không bao gồm giao thông tĩnh)	%	≥ 18
	Mật độ đường giao thông	Km/km ²	10-13,3
2	Cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt, du lịch (Qsh)	l/ng-ngđ	200
	Nước cho công cộng, dịch vụ	%Qsh	10%
	Nước tưới cây, rửa đường	%Qsh	8%
3	Thoát nước thải và quản lý CTR		
	Thoát nước thải sinh hoạt	Q	100% Qsh
	Rác thải sinh hoạt		
	Lượng thải rắn phát sinh	kg/ng-ngđ	1,3
	Tỷ lệ thu gom	%	100%
4	Cấp điện		
	Sinh hoạt	Kwh/ng.năm	2.100
	Công cộng, dịch vụ	Tỉ lệ % đối với lượng cấp điện sinh hoạt	40

VI. Phân khu chức năng

Tổng thể khu vực quy hoạch được chia thành 03 đơn vị ở gồm:

Đơn vị ở 1: phường Tân Quy Đông.

Đơn vị ở 2: Toàn bộ phường 3.

Đơn vị ở 3: Toàn bộ phường 4.

Chi tiết cụ thể các phân khu chức năng: (Theo Kết Quả thẩm định số 54/KQTDQH-QLĐT ngày 11/01/2022 của phòng Quản lý Đô thị)

VII. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Theo Kết Quả thẩm định số 54/KQTĐQH-QLĐT ngày 11/01/2022 của phòng Quản lý Đô thị.

VIII. Hồ sơ sản phẩm

Thành phần hồ sơ căn cứ vào Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

Các thành phần hồ sơ đề xuất thực hiện. Cụ thể:

Stt	Tên bản vẽ (Theo Thông tư 12/2016/TT-BXD)	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/2.000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/2.000
4	Bản đồ hiện trạng môi trường	1/2.000
5	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2.000
6	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/2.000
7	Bản vẽ thiết kế đô thị	1/1.000
8	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch cấp thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	1/2.000
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2.000
14	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/2.000

IX. Nguồn vốn và kinh phí.

Theo Kết Quả thẩm định số 54/KQTĐQH-QLĐT ngày 11/01/2022 của phòng Quản lý Đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao phòng Quản lý Đô thị thành phố (chủ đầu tư) chịu trách nhiệm:

- Tổ chức thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục và triển khai đồ án quy hoạch đúng theo quy định hiện hành. Phối hợp với các ban ngành và địa phương tổ chức công bố, cắm mốc quy hoạch cho nhân dân, đơn vị có liên quan trên địa bàn khu vực lập quy hoạch để thực hiện quản lý tốt quy hoạch.

- Hướng dẫn các đơn vị có liên quan tổ chức quản lý quy hoạch phân Quy hoạch Khu đô thị thương mại dịch vụ ven sông phía Đông thành phố Sa Đéc (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng phường 3, phường 4, một phần phường Tân Quy Đông từ khu công nghiệp C đến phường 3), thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp theo qui định.

Giao phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố cập nhật đồ án quy hoạch và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố và tổ chức quản lý quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đồng bộ theo quy định.

Giao UBND các phường Phường 3, Phường 4, Tân Quy Đông phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức quản lý quy hoạch theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 391/QĐ.UBND-HC ngày 19 tháng 10 năm 2011 của UBND thị xã (nay là thành phố) Sa Đéc; Quyết định số 390/QĐ.UBND-HC ngày 19 tháng 10 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sa Đéc và một phần Quyết định số Quyết định số 241/QĐ-UBND-XDCB ngày 31/8/2020 của UBND thành phố Sa Đéc (phạm vi thay thế là khu vực thuộc phường Tân Quy Đông).

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Thủ trưởng các ngành thành phố: Quản lý Đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Kinh tế; Giám đốc Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất, Chủ tịch UBND các phường Phường 3, Phường 4, Tân Quy Đông và Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (Nagecco) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- TT/TU, TT/HĐND.TP (b/c);
- CT & các PCT/UBND TP;
- LĐ VP;
- Lưu: VT, NC/XDCB (X).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Hon